



Universidad
de Alcalá

CUESTIONES ACTUALES DEL ARRENDATARIO MOROSO.

“CURRENT PROBLEMS AT THE REAL ESTATE MARKET”.

Máster Universitario en Acceso a la Profesión de Abogado



Autor/a: D^a SILVIA MARÍA SANZ SANZ

Tutor/a: D. JOSE ENRIQUE BUSTOS PUECHE

Alcalá de Henares, a 30 de Enero de 2017

Índice

1. Introducción.

2. Doctrina general de la Mora.

2.1 La Mora y su evolución en el tiempo.

2.2 La Mora en nuestro vigente Código Civil.

2.3 Análisis del concepto.

2.4 Estudio de los requisitos para con la mora del deudor.

3. Incumplimiento de contrato.

3.1 El incumplimiento de contrato según nuestro código civil.

3.2 Tipos de incumplimientos.

3.3 ¿Qué leyes incumplimos cuando dejamos de pagar? Enfocado al mercado del Alquiler.

3.4 Origen de la problemática actual, Mora del arrendatario.

4. Datos estadísticos e información de interés, sobre la Morosidad en el Mercado del Alquiler.

4.1. ¿Qué es el F.I.M.?

4.2. Datos estadísticos del F.I.M.

5. Reforma 4/2013 “Flexibilización de los Alquileres”.

5.1 Reforma ley de arrendamientos urbanos.

5.2 Reforma ley de enjuiciamiento civil.

5.3 Creación registro de sentencias firmes de impagos de rentas.

5.4 Ventajas de la escritura e inscripción en los contratos de arrendamiento.

6. Reforma fiscal.

6.1 Afectación al inquilino.

6.2 Afectación al propietario.

7. Desahucio

7.1 Requisitos de la demanda de desahucio y auto judicial (Art.440.3 LEC).

7.2 Tipos de Desahucios.

7.3 Tasa judicial de desahucio.

8. Retrato Sociológico del moroso profesional.

8.1 Definición de moroso.

8.2 Tipos de morosos.

8.3 Retrato sociológico.

8.4 Declaración de insolvencia.

9. Novedades contra la posible mora en el mercado del alquiler.

9.1 Seguro de Impago del alquiler.

9.2 Alquiler Seguro.

9.3 Subvenciones para el pago del alquiler.

10. Jurisprudencia.

11. Conclusión.

12. Bibliografía.

1. Introducción.

El propósito de este trabajo, es el estudio del problema de la mora, la mora del deudor, tema conocido por todos, todos nos hemos visto o nos veremos afectados por esta problemática a lo largo de nuestras vidas. Su estudio y análisis merece un detenimiento.

El porqué, tras analizar la mora de manera general, centro este trabajo en “la mora del arrendatario” la mora en general en el mercado del alquiler, es muy simple, desde 2007, con el comienzo de la crisis, ha sido un tema recurrente y que desde mi punto de vista es muy interesante analizar. Es nuestro día a día, estemos en la posición de arrendatario o arrendador.

Además con la crisis, aumentó este mercado, por lo que aún tiene más sentido estudiar cómo funciona y las problemáticas que se puede ir encontrando.

La crisis económica de la que poco a poco parece que abandonamos, desde que comenzó en 2007 (cebada muy especialmente con el sector inmobiliario) ha hecho estragos en el mercado residencial. Pero no en todo su conjunto. Porque si hay un sector que ha salido reforzado de la recesión ése no es otro que el del alquiler.

Este régimen ha pasado de ser prácticamente residual en el parque de viviendas a tener un peso importante. Por lo que se ha convertido en un tema muy sonado e interesante para analizar y sacar conclusiones de él.

Además de estudiar la mora de manera general y específicamente, doy a conocer otros aspectos como son:

- Cómo está hoy en día este mercado, qué expectativas tiene a largo y corto plazo.
- Datos estadísticos.
- Datos de morosidad, donde especialmente haré gran hincapié en toda esta problemática, ya que este tipo de problemas causa que muchas viviendas, estén vacías todavía en España por miedo a deudas por impago de las rentas derivadas de los alquileres.

Como he citado anteriormente, este es de los pocos mercados que se han visto favorecidos por la crisis. El resurgir del alquiler ha venido desde el lado de la oferta y el de la demanda.

Propietarios particulares, promotores, inversores, etc. han visto en él (ante la ausencia de crédito para las compraventas y los precios muy menguados) la mejor salida a su producto, lo que ha dinamizado un escaparate, que era mínimo.

Por otro lado, el buscador de una vivienda (también quizá en parte empujado por las circunstancias económicas, laborales y financieras) ha comenzado a mirar este régimen como una opción más en el acceso a un hogar.

Sea por lo que fuere, el mercado del alquiler goza hoy de una envergadura impensable no hace muchos años, cuando era una opción discriminada y ceñida casi únicamente a los estudiantes y a familias de escasos recursos.

Ahora este régimen, uno de los grandes ganadores de la crisis, pone en entredicho la arraigada cultura de la propiedad en España. Además, todo indica que no se trata de una situación coyuntural. La mayoría de expertos, tanto analistas inmobiliarios como economistas, ven con buenos ojos el auge del alquiler y lo perciben como un factor de equilibrio que dota de mejor salud a un mercado enraizado en la compra.

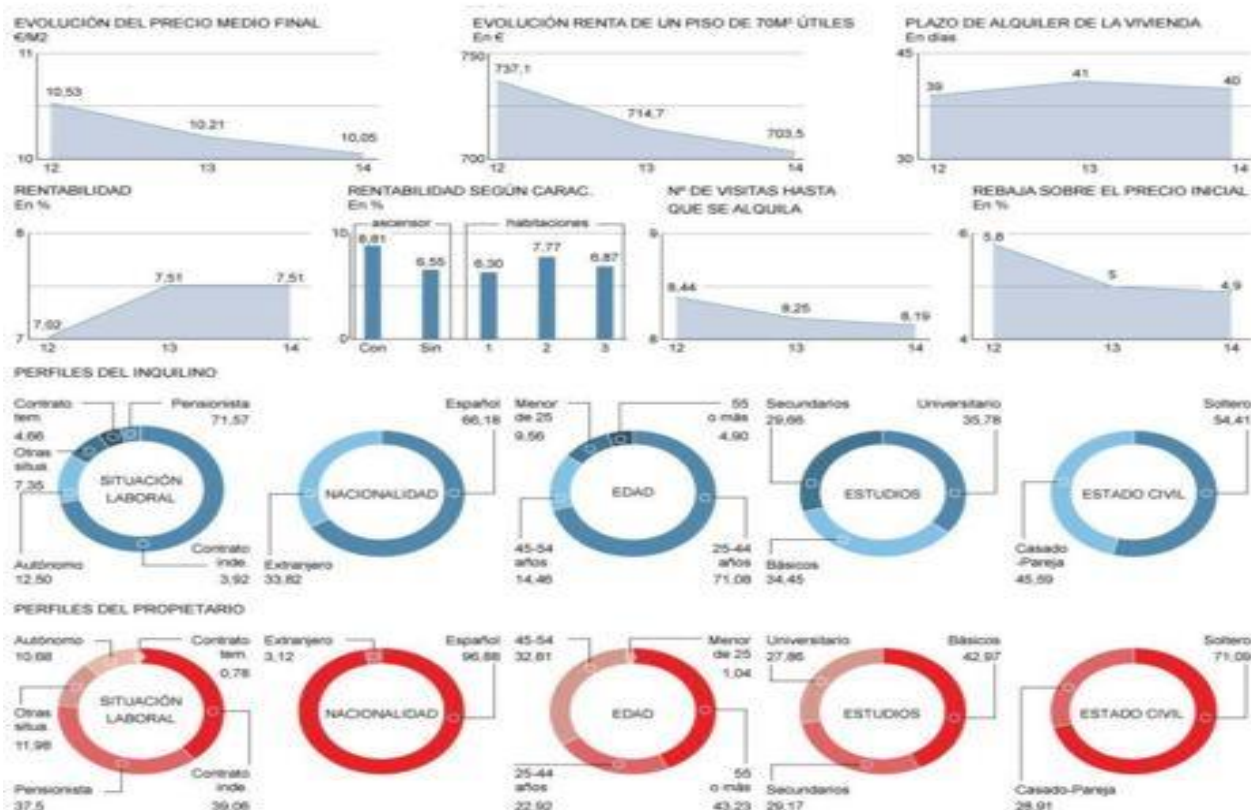
Vivimos en un país de paradojas: "La crisis ha beneficiado al alquiler y éste, al mismo tiempo, ayuda a salir de la crisis". Hoy en todo artículo de periódico, se leen frases como: "la propiedad va a convivir con un emergente mercado del alquiler durante los próximos años. No tiene sentido que el 85% de los españoles viva en una casa propia"¹ ; "Ciertamente, ha sido el gran beneficiado de la crisis inmobiliaria"². "Los bajos salarios, el empleo temporal y la concesión de crédito a unos elegidos (familias solventes) amparan el arrendamiento"³. "El gran reto al que se enfrenta este mercado es converger con Europa, un destino hacia el que parece caminar inevitablemente pese a la

¹ Miguel Córdoba, profesor de Economía Financiera de la Universidad CEU-San Pablo.

² Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa.

³ José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra (UPF).

tradición cultural de la compra".⁴ “Con lo que se paga por un piso en propiedad (hipoteca, impuestos, seguros, etc.) da para tres vidas en alquiler⁵”.



En última instancia, se analizarán las reformas de la ley de arrendamientos urbanos y de fiscalidad, las cuales se han hecho para “facilitar o flexibilizar” esta actividad, además de exponer los medios con los que se cuenta hoy en día, para poder “evitar” dar con un arrendatario moroso.

⁴ Antonio Carroza, consejero delegado de Alquiler Seguro.

⁵ David Caraballo, director comercial de Alquiler Seguro.

2. Doctrina General de la Mora.

2.1 Origen del concepto “Mora”.

La mora es una institución que nace y tiene su origen en el seno del Derecho romano. Si bien es cierto que en la lectura de las fuentes, se aprecia un gran desarrollo de los problemas relativos al retraso en el cumplimiento de las obligaciones, no se puede establecer exactamente, cuándo los jurisconsultos se preocuparon de ellos y los resolvieron por primera vez.

El concepto de mora, no existía en los primeros tiempos de la historia del Derecho, sino que surgió en una época en la que se empezó a tener alguna dosis de benevolencia hacia el deudor.

En Derecho primitivo, a los deudores, se les dejaba a merced de sus acreedores, quienes podían utilizar los medios más enérgicos para obligarles a cumplir la obligación.

Sólo en una época más tardía se comprendió que el retraso en sí y por sí mismo no presupone necesariamente la culpa del obligado y se empezó a diferenciar un retraso, de otro, dependiendo de la causa que lo hubiera determinado, y se estableció, en qué casos, el deudor debía o no, soportar las consecuencias del mismo.

Con el transcurso del tiempo, se introdujeron algunas causas de exoneración de la responsabilidad del deudor, como, por ejemplo, los eventos naturales que hubieran originado la imposibilidad de realizar la prestación o cualesquiera otros que fuesen inevitables e imprevisibles por parte del obligado al cumplimiento, La “mora debitoris”⁶.

A pesar de la dificultad que presenta establecer el origen preciso de la mora y, dadas las soluciones que se ofrecen en las fuentes a los diversos problemas que suscita el incumplimiento, los estudiosos del Derecho romano ubican el nacimiento de la mora en relación con el ámbito de aplicación de la “condictio”.⁷

⁶ La “mora debitoris” se trata, en Derecho romano, de la mora del deudor, es decir, del retraso de éste en el cumplimiento.

⁷ Es la denominación latina de las prestaciones dirigidas contra el enriquecido para que entregue lo que, constituyendo un desplazamiento patrimonial sin causa, le enriqueció injustamente

Por regla general, si el deudor no cumplía su obligación y resultaba responsable del incumplimiento, al medir la responsabilidad que regía para la relación obligatoria de que se tratara, el incumplimiento y sus consecuencias tenían una distinta valoración, dependiendo del carácter más o menos riguroso de la acción formulada.

2.2 La Mora en nuestro Código Civil.

El artículo 1.100, el único, que de modo unitario, nuestro vigente Código Civil dedica a este instituto, dispone que:

“Incurrén en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.

No será sin embargo necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista:

- 1. Cuando la obligación o la ley lo declaren así expresamente.*
- 2. Cuando de su naturaleza y circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio fue motivo determinante para establecer la obligación.*

En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe, Desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro”.

2.3 Concepto de Mora y su análisis.

La mora, es el retraso culpable o deliberado en el cumplimiento de una obligación o deber. Así pues, no todo retraso en el cumplimiento del deudor implica la existencia de mora en su actuación.

Un retraso intencionado en el cumplimiento de una obligación supone un incumplimiento parcial, que puede provocar perjuicios más o menos graves en el acreedor, y como tal incumplimiento es tratado en los diferentes ordenamientos jurídicos.

Ahora bien, si el retraso en el cumplimiento del deudor se debe a la concurrencia de una acción u omisión del acreedor que impide que el deudor pueda cumplir a su debido

tiempo, se dice que existe mora del acreedor y puede tener efectos liberatorios para el deudor de las responsabilidades derivadas de su falta de oportuno cumplimiento.

El deudor está en mora:

1. Cuando **no ha cumplido la obligación** dentro de los términos estipulados, salvo que la ley o el contrato, exijan que el acreedor deba requerir primero al deudor el cumplimiento para constituirlo en mora.
2. Cuando la **deuda debió de ser dada o ejecutada dentro de cierto tiempo**, por haberse fijado un término o señalado un plazo para ello, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.
3. En todo caso, es **necesario que la causa del retraso en el cumplimiento pueda ser imputada a la acción u omisión voluntaria o negligente del deudor**, sin concurrir mora del acreedor, caso fortuito ni fuerza mayor.

Si bien las consecuencias concretas de la mora en una obligación dependerán de lo pactado, y del tipo de obligación, son habituales las siguientes consecuencias:

- Supone **un incumplimiento contractual**, que podría acarrear una resciliación⁸ si el contrato es de tracto sucesivo y la mora tiene cierta gravedad.
- Es habitual que se obligue al deudor a indemnizar con **el pago de intereses de demora**. A falta de convenio expreso suscrito entre las partes interesadas que establezca la cuantía de estos intereses, en España se aplica la legislación sobre el Interés legal del dinero.
- También cabe **reclamar otros daños y perjuicios** provocados por el incumplimiento, que se han de acreditar.
- Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, el acreedor podrá pedir, junto con la indemnización de la mora, a elección suya:
 - La **ejecución** por parte del deudor de lo convenido.
 - Que se le autorice a él mismo para hacerlo **ejecutar a un tercero** a expensas del deudor.

⁸ O mutuo disenso es un modo de extinguir las obligaciones que consiste en una convención para dejar sin efecto un acto jurídico

- Que el deudor la **indemnice de los perjuicios resultantes** de la infracción del plico (mora).

2.4 Requisitos para con la Mora del Deudor.

No todo retraso en el cumplimiento equivale a morosidad como hemos visto; Sólo podremos hablar de mora del deudor cuando el cumplimiento tardío pueda satisfacer al acreedor. Si la prestación se ha hecho imposible o no es ya idónea para satisfacer el derecho del acreedor, no hay mora, sino incumplimiento definitivo.

(Sentencia del Tribunal Supremo 26.6.1998 -RJA 5072- y 10.7.2002 -RJA 8243).

- **Requisitos:**

- Tiene que ser una **obligación positiva de dar o de hacer** ya que en las obligaciones de no hacer no hay mora. En ordenamientos extranjeros, hay autores que propugnan la posibilidad de la existencia de mora en las obligaciones negativas⁹.
- Debe tratarse de una **deuda exigible, vencida y determinada**.

Exigibilidad, vencimiento y **liquidez** son términos que, sin duda, deben conectarse a los distintos tipos de obligaciones.

De este modo, no cabe hablar de mora tratándose de obligaciones negativas, puesto que éstas son en sí quizá, como primer requisito o más bien como presupuesto para que la mora exista, aunque nada diga el Código, debería anteponerse el de la posibilidad de que la prestación sea realizada tardíamente. Si la prestación ha devenido imposible definitivamente, parece claro que no estaremos ante una situación de mora o retraso, sino ante un incumplimiento definitivo y absoluto y sus consecuencias serán distintas. mismas inexigibles.

⁹ Las obligaciones negativas son aquellas que tienen por objeto un no dar, un no hacer, o un tolerar una actuación ajena que a no mediar la obligación podría oponerse a ello.

En las obligaciones a término o a plazo, para empezar a hablar de mora, es indispensable que aquél haya vencido y, en las obligaciones condicionales, que la condición haya sido cumplida.

Naturalmente, para considerar el vencimiento del término sin haberse verificado la prestación como un presupuesto de la mora (o, en algunos casos, como incumplimiento definitivo) es requisito indispensable que la prestación, aún ejecutada tardíamente, sea todavía útil para el acreedor, que satisfaga su interés. Ya que, existen casos, en los que la prestación debe ser realizada en un determinado momento, porque si fuese realizada en uno distinto, no reportaría al acreedor utilidad ninguna.

Estas hipótesis, sin duda alguna, deben ser calificadas de incumplimiento absoluto y no de mora. Cumplir con el requisito de la exigibilidad, en resumen, significaría que se hayan verificado todos los presupuestos y condiciones previstos en el título constitutivo de la obligación o en la ley para que el deudor pueda ser requerido al cumplimiento.

Más difícil resulta explicar el requisito de la determinación. En principio, parece que hace referencia a la calidad y cuantía de la prestación.

Tradicionalmente la jurisprudencia ha exigido la **liquidez** de la deuda, aunque este criterio se ha flexibilizado: si la deuda no se ha liquidado por culpa del propio deudor, la mora comienza desde el momento de la reclamación y no desde la liquidación.

- El **retraso debe ser imputable al deudor**, por lo que si el retraso se produce por caso fortuito o fuerza mayor no habrá mora.
- Se requiere **la interpelación o intimación del acreedor al deudor**. Pueden valer, entre otros, la interposición de una demanda, un acto de conciliación y un requerimiento notarial.

Este último requisito no será necesario: si se ha pactado por las partes la mora automática o así lo dispone la ley (artículo 63.1º del Código de comercio),¹⁰ o si se deduce de la naturaleza y circunstancias de la obligación que el día de cumplimiento fue motivo determinante para establecer la obligación siempre que el término no fuera esencial, porque entonces habría incumplimiento definitivo (artículo 1100.II).

3.Incumplimiento contractual.

3.1 Concepto de incumplimiento contractual.

Como es sabido, el efecto fundamental perseguido por toda obligación, es el cumplimiento o la exacta ejecución de la prestación, que constituye su objeto, por el deudor.

Sólo a la exacta realización de la prestación se le puede calificar de cumplimiento. Por consiguiente, tanto una total o parcial inexecución de la prestación, como una ejecución que no se ajuste al proyecto establecido en su título de constitución, deben ser consideradas incumplimiento contractual.

Es cierto que esta distinción no deja de tener interés dogmático y, sin duda, toda investigación debe partir de unas premisas correctas.

Hay que ser estricto en la utilización de los términos sean éstos jurídicos o no.

Sin embargo, en la práctica, y sobre todo en el caso de mora del deudor, el hecho de caracterizarla de inexecución temporal o de prestación tardía es irrelevante en cuanto a sus efectos.

Sea incumplimiento temporal, sea cumplimiento tardío, las consecuencias jurídicas son las mismas.

¹⁰ **Art. 63. CdC:** “Los efectos de la morosidad en el cumplimiento de las obligaciones mercantiles comenzarán: 1º En los contratos que tuvieren día señalado para su cumplimiento, por voluntad de las partes o por la Ley, al día siguiente de su vencimiento.2.º En los que no lo tengan, desde el día en que el acreedor interpelare judicialmente al deudor, o le intimare la protesta de daños y perjuicios hecha contra él ante un Juez, Notario u otro oficial público autorizado para admitirla”.

3.2 Tipos de Incumplimiento contractual.

Existen tantas variantes de incumplimiento como causas que lo provocan. Cada una de ellas presenta aspectos tan peculiares que merecerían una atención y un tratamiento independiente. Sin embargo, quizá, sea conveniente establecer una clasificación en la que puedan encuadrarse los distintos supuestos de incumplimiento contractual para comprender mejor el tipo concreto de incumplimiento al que va referida la “mora debitoris”.

Seguiremos la clasificación realizada por DR. D. LUIS DIEZ-PICAZO¹¹

Se pueden agrupar del siguiente modo:

A) Cumplimientos retrasados.

En principio, integrarían este tipo aquellas hipótesis, en las que en el momento prefijado para ello, el deudor no ejecuta la obligación, aunque, a decir verdad, sería más correcto hablar de incumplimiento temporal, puesto que una de las características de la situación de retraso en el cumplimiento por parte del deudor es la incertidumbre acerca del futuro cumplimiento de la prestación debida, pero ésta es todavía posible y, aunque se cumpla retrasadamente es idónea para satisfacer el interés del acreedor.

Dentro de este grupo estaría la mora del deudor. La inobservancia del tiempo en el que la prestación debe ser realizada, da lugar a una situación de retraso en el cumplimiento que, posteriormente podrá transformarse en mora debendi.

B) Cumplimientos defectuosos.

En este segundo tipo entrarían aquellos supuestos en los que el deudor ha realizado una prestación que presenta desajustes respecto de la forma en que se encontraba inicialmente programada.

En líneas generales, se puede decir que hay cumplimiento inexacto en todos aquellos casos en que la prestación efectuada no posea los requisitos subjetivos y objetivos que son idóneos para hacerla coincidir con el objeto de la obligación y para satisfacer el interés del acreedor.

¹¹ Tesis Doctoral de Gema Díez-Picazo, Universidad Autónoma de Madrid, bajo a dirección de Dr. Luis Díez- Picazo y Ponce de León.

C) Incumplimientos definitivos.

La delimitación de esta categoría se facilita una vez realizada la de las anteriores.

Se incluirían dentro de este grupo aquellos supuestos en que la prestación no ha sido ejecutada y ya no es posible realizarla tardíamente, bien porque el término fijado para ello era esencial. Para mantener un cierto rigor conceptual, se debería distinguir entre retraso y cumplimiento retrasado:

- Retraso: sería aquella situación jurídica en la que se encuentra la relación obligatoria cuando, vencido el plazo dentro del que debía cumplirse la obligación, el deudor no ha cumplido y no se sabe si cumplirá o no, pero es susceptible de realizarse la prestación.
- Sin embargo, cumplimiento tardío o retrasado existe cuando el deudor ha realizado retrasadamente la prestación obligada. Bien porque existió una causa sobrevenida que imposibilita su ejecución, bien porque el retraso es ya tan prolongado e intolerable que se frustra el fin práctico perseguido con el negocio y el acreedor está justificado para resolver el vínculo contractual.

D) Incumplimientos parciales:

Este tipo de lesión del derecho de crédito no ha sido resaltada por DIEZ-PICAZO en su clasificación puesto que la incluye en los supuestos de ejecución defectuosa.

Considero más correcto separarlos de los demás, puesto que posee características propias que si bien algunas coinciden con los defectuosos y los retrasados, no necesariamente son incumplimientos de este tipo.

A mi juicio poseen una naturaleza jurídica y una configuración autónoma e independiente del resto de los supuestos anteriores.

Se trata de aquellos casos en los que, siendo una obligación de tracto sucesivo o duradera en el tiempo, llegado el momento de exigibilidad de la prestación o bien el deudor ha cumplido solamente parte de su obligación o bien todavía no ha hecho nada, pero al tratarse de obligaciones de ejecución continuada todavía es posible e idóneo para satisfacer el interés del acreedor un cumplimiento posterior.

Al estudiar los efectos que produce la constitución en mora del deudor, no se puede pasar por alto la indemnización de los daños causados por el retraso y la llamada "perpetuatio obligationis" o traslación del riesgo al deudor por el deterioro o la pérdida de la cosa debida fortuitamente. Se trata de un efecto heredado del Derecho romano y parcialmente contemplado en los artículos 1.096, y 1.182 del Código civil.

3.3 ¿Qué leyes y artículos incumplimos cuando dejamos de pagar? Enfocado al mercado del alquiler.

- Artículos del C.C.:

Una de las obligaciones más importantes que ha de cumplir el Inquilino según el artículo **1555.1** del código civil, es: “Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos”.

El artículo **1568 del C.C.** dice que si alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará respectivamente lo dispuesto en los artículos: **1.182 y 1183** y en los **1101 y 1124 en el C.C.**

-Art. **1.182**: “Quedará extinguida la obligación que consista en entregar una cosa determinada, cuando ésta se perdiere o destruyere sin culpa del deudor y antes de haberse éste constituido en mora”.

-Art. **1.101**: “Quedan sujeto a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.

-Art. **1.124** Incumplimiento del contrato de arrendamiento, en este caso:

Nos viene a decir, que se podrán resolver las obligaciones en el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes.¹²

Es importante saber lo que nos dice el artículo **1.157 del C.C.**, una deuda no se entenderá pagada sino cuando completamente se hubiere entregado la cosa o hecho la prestación en la que la obligación consistía.

3.4 Origen de la Problemática Actual. Morosidad del Arrendatario.

Las reformas de la ley de arrendamientos urbanos que pretenden atajar la morosidad no han conseguido su propósito en la práctica cotidiana. La solución a esta problemática no pasa solo por publicar nuevas leyes en el BOE o modificar las existentes.

El problema de la Justicia es su lentitud, debido en gran parte a la falta de medios técnicos y recursos humanos que padecen los tribunales desde hace décadas.

La problemática se ha agravado en los últimos cuatro años con la avalancha de demandas que han inundado los juzgados españoles que tienen que trabajar con recursos escasos. La solución es claramente política; Este tipos de competencias, fueron cedidas por el Estado a las CCAA, éstas, deben dedicar más recursos en los presupuestos para modernizar y dotar de más y mejores recursos a la Administración de Justicia.

Por ello, las leyes deben incorporar soluciones prácticas para este tipo de situaciones de incumplimiento contractual, tanto desde el ámbito civil como penal.

En consecuencia las leyes deben ofrecer soluciones prácticas a los problemas actuales y transformarse de acuerdo con las demandas sociales y económicas de los ciudadanos y de las empresas. Además, el Estado debe ofrecer mecanismos judiciales rápidos, simples y baratos para que el acreedor pueda ejercitar las acciones pertinentes para defender su derecho de cobro.

¹² Con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 Del C.C. y a las disposiciones de la LH.

4. Datos estadísticos e información de interés, sobre la Morosidad en el Mercado del Alquiler.

4.1 ¿Qué es el F.I.M.?

El FIM (Fichero de Inquilinos Morosos) tiene como objetivo el estudio de la evolución de la morosidad en las relaciones contractuales de arrendamientos en España; no sólo ofrece datos estadísticos en general sino que además se trata de un servicio público “de investigación” que el ciudadano puede usar, de tal forma que toda aquella persona que quiera arrendar una vivienda y quiera reducir la probabilidad de ser impagada puede acudir a este fichero y comprobar si su futuro inquilino figura en el mismo, si ha tenido alguna incidencia previa con otro arrendador, si constan arrendamientos impagados en el momento actual, etc.

El hecho de que en este fichero se incluya a todo arrendatario moroso ayuda a impulsar uno de los fines principales del FIM: la reducción de la morosidad, pues supone un freno a que la conducta se repita sucesivamente.

El FIM se nutre de toda la anterior información, del “Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler” ¹³registro creado por la Ley 4/2013 (reforma de la “ley de Arrendamientos Urbanos”); El registro está integrado por sentencias firmes remitidas por el secretario judicial correspondiente y por laudos comunicados por los órganos de arbitraje competentes, respecto de aquellas personas que hayan sido declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos.

Las personas incluidas en este registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. Más adelante hablaremos más en detalle de éste registro.

Existe una página web llamada www.infomorosos.org ¹⁴cuya labor viene siendo la misma a la que lleva el FIM, en ella podemos encontrar ficheros de morosos realizados por asociaciones como ASNET entre otras.

¹³ Información ampliada en el punto 2.3 del trabajo.

¹⁴ Ficheros que podemos encontrar a nuestra disposición, en www.infomorosos.org:

-ASNET: “Asociación de establecimientos financieros de crédito”.

-RAI: “Registro de Aceptaciones Impagadas”.

-CIRBE: “Central de información de riesgo del banco de España”.

4.2 Datos estadísticos del FIM.

El estudio más reciente del FIM sobre la morosidad de arrendamientos en España es de 2014. Tomando como referencia las inscripciones que ha tenido el fichero en este periodo, la morosidad se incrementó en aproximadamente un 12% respecto al periodo anterior.

La cuantía media de impago por arrendamiento en todo el territorio nacional asciende a 6.489,60€; la Comunidad de Madrid representa la cifra más elevada con un total de 14.242,05€, seguido de Murcia, Baleares y País Vasco. Por el contrario, las CCAA con menor cuantía media debida por arrendamiento son: Castilla y León con 2.534,74€ seguida de La Rioja, Extremadura y Aragón.

Si nos centramos en circunscripción provincial, repetirían los dos primeros puestos Madrid y Murcia por tratarse de comunidades uniprovinciales, encontrando en tercer lugar a Barcelona (12.897,10€); Ver a Madrid y Barcelona no sorprende, pues el precio medio de una vivienda en alquiler es de 1.200€ aproximadamente. Sí sorprende sin embargo ver a Murcia, cuyo precio medio es 450€. Por su parte, las provincias con menor cuantía media de impago por arrendamiento son: Cuenca (2.360,54€), Zamora (1.179,83) y Soria (1.103,61€).

En cuanto a la evolución por provincia en 2014, las tres provincias que han registrado un mayor incremento porcentual de la morosidad en los últimos 12 meses han sido: Vizcaya (+28,60%), Zamora (+23,24%) y Lugo (+23,24%), siendo las de menor evolución o incluso decrecimiento las siguientes: Cádiz (+6,54%), Tenerife (+6,52%) y León (-2,90%).

El incremento se debió principalmente a dos factores: la situación económica de recesión y el repunte en el número de viviendas alquiladas frente a la compra de las mismas. La mayoría de personas que se deciden a vivir de alquiler son jóvenes menores de 30 años, los cuales son los que más están sufriendo la falta de trabajo, superando la tasa de desempleo cotas del 50% para sus tramos de edad, lo que acaba dando lugar al impago del alquiler y por tanto el incremento de la morosidad.

Siendo Madrid y Barcelona dos de las provincias con mayor cuantía media de morosidad, podríamos atrevernos a mencionar una posible tercera causa de ésta: el precio del alquiler medio, ya que el precio medio del alquiler más alto de toda España corresponde a estas dos provincias: Madrid (1.267€/mes) y Barcelona (1.123€/mes), estas cifras tan elevadas con respecto a las demás provincias españolas pueden complicar el pago de las rentas y más teniendo en cuenta la mala situación económica actual, que afecta a todas las provincias.

El precio medio de la vivienda en alquiler en España es de 657€ mensuales (datos de marzo de 2015), encontrándose en una tendencia de descenso.

El hecho de que el salario medio sea sólo tres veces esa cantidad, entre otras razones, hace que el miedo a los impagos esté dejando actualmente 3,4 millones de inmuebles vacíos en España, pese a los datos positivos de la gran crecida del mercado del alquiler que hemos leído en el apartado anterior, por esta razón vemos y reafirmamos que el miedo a alquilar, aún está presente y como causa principal, el miedo a las deudas por impago de las rentas.

Gracias a los datos estadísticos citados anteriormente, podemos ver donde es más seguro alquilar o, por el contrario, donde hay mayor riesgo de impago. Asimismo nos ayudan a saber qué provincia o comunidad autónoma está sufriendo más este problema, estudiar por qué e intentar paliarlo planteando propuestas que solucionen esa situación.

Estos datos pueden ser de ayuda, por ejemplo, para las compañías aseguradoras, las cuales “aprovechan” los datos de morosidad en su favor, para ofrecer o vender más seguros de impago de alquiler en las provincias o CCAA más afectadas, basándose en los altos porcentajes de morosidad. A su vez, también usan estos datos para encarecer o abaratar la prima del seguro de impago ¹⁵de alquiler.

¹⁵ Seguro de impago: Modalidad de seguro que se ha constituido en los últimos años, es una de las garantías más demandadas por los arrendadores de viviendas hoy en día.

5. Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos Ley 29/1994 del 24 de noviembre.

Lo primero de todo, es saber dónde encontramos regulado en España el contrato de arrendamiento. Éste está contemplado en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y en los artículos 1542 y siguientes de nuestro código civil.

Esta ley sufrió modificaciones en 2013 que están contempladas en la “Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas”. La presente Ley entró en vigor el 6 de junio de 2013.

Esta Ley tiene tres artículos:

- El primero modifica en profundidad la Ley de Arrendamientos Urbanos;
- El segundo retoca la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de desahucios;
- El tercero crea el Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

5.1 Modificaciones en materia de Arrendamientos Urbanos.

En España, el contrato de arrendamiento es legislado por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y por los artículos 1542 y siguientes del Código Civil de España.

El artículo 36 de la LAU establece que el arrendador y el arrendatario podrán pactar cualquier tipo de garantía de alquiler. Las garantías disponibles en el mercado son el aval bancario, el depósito a favor del arrendador, el seguro de impago (protección) de alquileres y últimamente la prenda (pignoración) sobre una póliza de seguro de vida según lo establecido en el artículo 99 de su Ley de Contrato de Seguro.

El Legislador considera que el mercado inmobiliario español posee una alta tasa de propiedad y un débil mercado del alquiler (17%), muy lejano al 30% que tiene la Unión Europea de media y ello, a su entender, reduce la movilidad de los trabajadores y

provoca que haya muchas viviendas en propiedad, vacías y sin ningún uso, 3,4 millones concretamente como he reflejado en el apartado segundo de “datos estadísticos”.

Considera que nuestro mercado de alquiler es insuficiente, no es competitivo y que no se encuentra profesionalizado.

Esta Ley pretende flexibilizar el mercado del alquiler, buscando el equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición.

Destaca de la reforma de la LAU los siguientes aspectos fundamentales:

- Se refuerza la libertad de pactos, dando prioridad a la voluntad de las partes, también en arrendamientos de vivienda (título II de la Ley).
- Se reduce la duración de las prórrogas, tanto obligatorias como tácitas.
- Se facilita la recuperación del inmueble para destinarlo a vivienda permanente.
- También se facilita el desistimiento del contrato por parte del arrendatario.
- Y se respetan los Principios Hipotecarios, de tal modo que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho; No tanto, en lo que respecta al principio de prioridad.

Es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.

Los arrendamientos que no estén inscritos sobre fincas urbanas no podrán tener efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no puede resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo esto no puede dañar alguno de los derechos del arrendador, ni del arrendatario.

Se aprovecha la reforma de la LAU para excluir al alojamiento privado para el turismo de su ámbito pues estima que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos.

Régimen Aplicable. (Artículo 4 LAU).

Se mantiene el sometimiento imperativo a lo dispuesto en los títulos I (ámbito de la Ley) y IV (Disposiciones comunes), pero desaparece el sometimiento imperativo al Título V (Procesos arrendaticios), lo cual es lógico, porque sus tres artículos fueron derogados en el año 2000.

Respecto a los arrendamientos de vivienda (título II), hay un cambio significativo, porque, respetando lo dispuesto en los títulos I y IV, se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

- Antes la voluntad de las partes sólo operaba cuando no había disposición en el título II, salvo en los alquileres de algunas viviendas de lujo.
- Surge la necesidad de interpretar la expresión “en el marco de lo establecido en el título II”. Parece que el acuerdo de las partes no debe de entrar en contradicción con los principios que infunden la ley.

No cambian las fuentes en cuanto a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda que se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se añade que las partes podrán pactar la sumisión a mediación¹⁶ o arbitraje¹⁷ de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas

¹⁶ Es un tipo de ADR (Alternative dispute resolution); Mecanismo de resolución de conflictos, Basado en la Autocomposición, en cual un tercero imparcial busca facilitar la comunicación para que las partes por sí mismas sean capaces de resolver un conflicto.

de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

También podrán las partes señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Arrendamientos excluidos. (Artículo 5 LAU).

Ya estaban excluidos del ámbito de la Ley algunos arrendamientos como los de las viviendas de porteros, casas militares, vivienda con uso agrícola o viviendas universitarias.

Ahora se añade la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial. Como vimos antes, se trata de evitar el intrusismo y mejorar la calidad de la oferta turística.

Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. (Nuevo Artículo 7.2 LAU).

Dispone que “en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad”.

Lo dispuesto en el art. 29 que afecta sólo a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, no ha cambiado desde 1994: “El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.”

¹⁷ Es, un tipo de ADR (Alternative dispute resolution); Medio de resolución de conflictos de naturaleza heterocompositiva en el que las partes, de mutuo acuerdo, deciden nombrar a un tercero independiente, denominado árbitro, y que será el encargado de resolver el conflicto. (Ley de Arbitraje 11/2011)

Da la sensación de que el Legislador distingue entre unos terceros de carácter general y otros terceros protegidos por el art. 34 LH.

¿Un comprador podrá pedir el desahucio del arrendatario de su vivienda en todo caso si no está inscrito el arrendamiento?

La respuesta afirmativa parece desprenderse de la dicción literal. Además, obsérvese que no la condiciona a la buena fe, ni siquiera a la ausencia de conocimiento de la existencia del arrendamiento y tampoco de modo expreso a la onerosidad del negocio, aunque esta última característica se puede deducir del propio concepto de tercero. En cambio, el art. 14.1 parece restringirlo a los terceros del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

La respuesta que se dé a estas preguntas es clave para que se produzca o no, una masiva documentación escrituraria e inscripción de los arrendamientos urbanos o se quede en meramente marginal la reforma. Ello, en cuanto al arrendatario, pues, respecto del arrendador, se presentan ventajas.

La dicción del art. 7.2, aparte del art. 14.1, puede también entrar en contradicción con lo regulado para locales en el art. 29, pues en estos casos, que no suelen tener tanta dimensión social como los arrendamientos de viviendas, sin embargo se exige además expresamente que el tercero reúna los requisitos del artículo 34 LH.

Duración en viviendas y sus prórrogas. (Artículo 9 y 10 LAU).

Como regla general, la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes.

Con la reforma, nace el término: “Prórroga forzosa”: Que consiste en que si la duración convenida fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de

terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. La diferencia antes de la reforma, está en que anteriormente, el arrendatario podía extenderlo hasta cinco años.

Existe una excepción a la norma anterior, en el caso de que el arrendador tuviera la necesidad de ocupar la vivienda:

- Ya no es preciso avisar al comenzar el contrato, pero, en cambio, no puede ser antes de que transcurra el primer año.
- Se incluyen los casos de separación legal que antes no estaban.
- Si transcurridos tres meses desde la extinción del contrato o desde el desalojo, no ocupan la vivienda el arrendador o sus familiares, el arrendatario podrá optar por un nuevo periodo de arrendamiento de tres años o a ser indemnizado con un mes por año que quedare.

Prórrogas tácitas.

Al llegar el vencimiento del contrato, o de sus prórrogas, si han pasado ya tres años y ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, con 30 días, que no quiere renovar, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más. Por tanto, se reduce a una las tres prórrogas tácitas anuales anteriores.

Regulación.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

Arrendamiento inscrito.

Cuando lo esté, las prórrogas forzosa y tácita descritas se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del Artículo 34 de la Ley Hipotecaria .

Como cité anteriormente, sufre el principio de prioridad, porque parece permitir la inscripción de un contrato de arrendamiento con posterioridad a la adquisición para imponer la prórroga.

Finca no inscrita.

También durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria, si la situación es imputable al propietario real.

Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el Artículo 1.571 del C.C. por lo que el comprador tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario.

Desistimiento. (Art. 11 LAU).

El arrendatario de vivienda podrá desistir transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Antes sólo se preveía para los arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, y pasados los primeros cinco años.

Resolución del derecho del arrendador. (Artículo 13 LAU).

Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.

La extinción del arrendamiento, es la consecuencia general, se extiende a toda la duración del contrato (antes debían de pasar cinco años).

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 LAU y en el artículo 14 LAU, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la

resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del Artículo 9 LAU: (“durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación”).

Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la ley.

Enajenación de la vivienda arrendada. (Artículo 14 LAU).

La nueva redacción distingue si la finca está inscrita o no:

- Inscrita.

El Adquirente que reúne los requisitos del art 34 LH (título oneroso y buena fe...). Sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito antes de la transmisión. El Resto de adquirentes: quedan subrogados. Véase, no obstante, el art. 7.2

- No inscrita.

Se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del Artículo 1.571 del Código Civil (tiene derecho a que termine el arriendo salvo pacto en contrario), pero el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, pagando la renta. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios.

Y si el adquirente conoce la existencia del arrendamiento no inscrito, ¿deja de tener buena fe a estos efectos? Si la contestación es que ya no la tiene, se reduce mucho el

beneficio de la inscripción porque la inmensa mayoría de los adquirentes conocen la situación arrendaticia, quizás no los detalles.

Dice la exposición de motivos que la reforma es respetuosa con el régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Sin embargo aquí se vulnera el principio de prioridad del Artículo 17 LH porque se exige que el arrendamiento se hallase inscrito antes de la transmisión, en vez de decir, antes de la inscripción de la transmisión. Así, por ejemplo, si se ha producido una transmisión que no ha accedido al registro y el arrendatario inscribe su derecho, en la dicción literal del art. 14, no quedaría protegido ante una inscripción posterior de la transmisión.

Separación, divorcio o nulidad. (Art. 15 LAU).

Cuando se atribuya el uso de la vivienda al cónyuge no arrendatario, conforme a la legislación civil (antes sólo se aludía al Código Civil) se aclara que el cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior lo que reste, pasará a ser el titular del contrato.

Muerte del arrendatario. (Art. 16.4 LAU).

La regulación sobre la subrogación se mantiene. Tan sólo hay una reforma en el apartado 4 para adaptarlo al cambio en los plazos de prórroga forzosa: En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad. (Antes eran cinco años).

Reemplazo de la renta por obras. (Art 17 LAU).

Como medida novedosa, se permite el acuerdo por el que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el contrato, el arrendatario no podrá pedir compensación por ello. Si incumple el compromiso, cabe la resolución e incluso se le puede exigir que reponga el inmueble a la situación inicial.

Actualización de la renta y gastos. (Arts. 18, 19 y 20 LAU).

Prima lo estipulado por las partes, frente a la regulación anterior según la cual, durante los cinco primeros años había que atender al IPC¹⁸. Ahora éste se utiliza supletoriamente.

El interesado puede solicitar certificado del Instituto Nacional de Estadística, no siendo suficiente, como hasta ahora, la cita del Boletín Oficial donde aparece. Sigue siendo válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

En caso de que el arrendador realice obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato, podrá elevar la renta con un máximo del 20%. Se mantiene la regulación, salvo que se reduce el tiempo para su comienzo de cinco a tres años.

Puede pactarse que los gastos generales del inmueble sean de cuenta del arrendatario. Lo único que cambia es que, durante tres años (antes cinco) está limitado el incremento de estos gastos al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta.

Obras hechas por el arrendatario. (Arts. 23 y 24 LAU).

En cuanto a las obras no autorizadas, apenas cambia la redacción. Tan sólo se explicita que en ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una

¹⁸ IPC: índice de precios al consumo, índice en el que se valoran los precios de un conjunto de productos sobre la base de la encuesta continua de presupuestos familiares (también llamada «encuesta de gastos de los hogares»), que una cantidad de consumidores adquiere de manera regular, y la variación con respecto del precio de cada uno, respecto de una muestra anterior.

disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda. Antes parecía que ello iba a depender del consentimiento por parte del arrendador.

En cuanto a las obras en caso de discapacidad:

- Se permiten también para adaptar la vivienda a los mayores de setenta años.
- Los familiares beneficiarios han de convivir de forma permanente.
- Las obras no han de afectar a elementos o servicios comunes del edificio ni provocar una disminución en su estabilidad o seguridad.

Renuncia al tanteo y retracto. (Artículo 25.8 LAU).

Es otra de las reformas más significativas. A partir de ahora, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. Pero, en estos casos, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Antes sólo podía pactarse en los contratos de duración convenida superior a cinco años.

Se aplica, pues, a todo tipo de contratos de arrendamiento, tanto de vivienda, como para otros usos (por remisión del artículo 31).

La comunicación al arrendatario de la intención de vender, en mi opinión, no es calificable por el registrador, pues el art. 25.4 LAU no ha variado y se refiere a las notificaciones relacionadas con los apartados anteriores y este es posterior. Además, carece de trascendencia real.

Sí que parece razonable que el arrendador pueda realizar una manifestación alternativa a la de no estar la finca arrendada: que la finca está arrendada, pero que se ha pactado la renuncia al derecho de tanteo y retracto. La existencia de esta manifestación sí que sería calificable. Si el vendedor ha de ser creído cuando manifiesta que la finca no está arrendada, es defendible que deba de ser creído cuando manifieste que, estando arrendada la finca, se ha convenido la exclusión del derecho de tanteo y retracto, siempre que ello no entre en contradicción con el contenido del Registro. Pero también

resulta defendible que el registrador pueda solicitar que se le exhiba, en este caso, el contrato.

En caso de que el arrendamiento esté inscrito, el registrador debe de atender a las cláusulas inscritas al respecto.

Resolución del contrato. (Arts. 27 y 35 LAU).

Es otra reforma de importante calado la incorporación del art 27.4, sólo aplicable a los arrendamientos inscritos en los que se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta, con restitución inmediata del inmueble.

En estos casos, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución, a través del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

Será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento el título que causó la inscripción, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza¹⁹ prestada por el arrendatario.

¹⁹ -Art. 1822 C.c: Se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste.
-Art. 1825 C.c: Puede también prestarse fianza en garantía de deudas futuras, cuyo importe no sea aún conocido; pero no se podrá reclamar contra el fiador hasta que la deuda sea líquida.

No parece aplicarse a los arrendamientos para uso distinto de vivienda por falta de remisión en el Artículo 35. Da la sensación de que es un olvido del legislador, porque podría haber mayores razones para utilizar este procedimiento, en un local por ejemplo que en una vivienda.

El legislador, aunque admite alternativamente la actuación judicial y la notarial, se ve que está pensando realmente sólo en la notarial, por la terminología empleada y porque, en el caso de cargas posteriores, sólo se plantea la consignación ante notario.

Se desarrollará la cancelación en la reforma del RD 297/1996, de 23 de febrero. El Art. 35 añade por remisión otra causa de resolución en los arrendamientos que no son para vivienda, la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

Fianza. Art. 20.

A la fianza únicamente se le ha dado un retoque es esta reforma, se mantendrá sin actualizar tres años (antes eran cinco). Pasados esos tres años la actualización se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. Para contratos posteriores al 6 de junio de 2013).

Los sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.), continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico determinado en esta Ley.

Por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste. Puede ser convencional, legal o judicial, gratuita o a título oneroso. Puede también constituirse no sólo a favor del deudor principal, sino al del otro fiador, consintiéndolo, ignorándolo y aun contradiciéndolo éste. La fianza no puede existir sin una obligación válida.

La fianza no se presume: debe ser expresa y no puede extenderse a más de lo contenido en ella.

Si fuere simple o indefinida, comprenderá, no sólo la obligación principal, sino todos sus accesorios, incluso los gastos del juicio, entendiéndose, respecto de éstos, que no responderá sino de los que se hayan devengado después que haya sido requerido el fiador para el pago.

Si el fiador viniere al estado de insolvencia, puede el acreedor pedir otro que reúna las cualidades exigidas en el artículo anterior. Exceptúese el caso de haber exigido y pactado el acreedor que se le diera por fiador una persona determinada.

La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto. Al mismo tiempo se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad, ya que los rendimientos generados por estos fondos se han revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse.

Según el Art. 27 LAU, sobre el incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato, por la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.

5.3 Reforma de la ley de Enjuiciamiento Civil.

La reforma de la LEC se justifica, por la necesidad de introducir cambios en los desahucios. Hasta ahora, no cabía señalar el lanzamiento mientras no se supiera si la vista se había celebrado o no.

Con la reforma, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento. Se observa que no se tiene en cuenta en la Ley el que el arrendatario se encuentre o no en una situación de posible exclusión social.

Se observa que la intencionalidad del Legislador es la de agilizar los desahucios. Pudiera entenderse que entra en una cierta contradicción con la reciente Ley 1/2013 en la que los dificulta. ¿Por qué se dificultan si proceden de ejecuciones hipotecarias y se facilitan si proceden de arrendamientos? ¿No pueden darse también situaciones de exclusión social cuando el lanzado es un arrendatario?

Enervación del desahucio²⁰. (Art. 22.4 LAU).

Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Comunicación Edictal.

Mínima reforma del art. 164 para recoger la posibilidad de fijar el requerimiento en el tablón de anuncios de la oficina judicial.

²⁰ Efecto de poner fin a un proceso de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidad es debidas por el arrendatario si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidad es reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Condenas a futuro. (Art. 22.3 LAU).

Consiste en una pequeña reforma para incluir que la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad pueda ser no sólo por sentencia, sino también por auto o decreto.

Requerimiento previo a la vista. Afecta a los arts. 440.3 y 4

Cuando se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, el secretario judicial, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

La otra opción que tiene el demandado es comparecer y formular oposición.

El requerimiento también servirá de citación para la vista si hay oposición y para fijar fecha de lanzamiento.

Si el demandado no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento en la fecha fijada.

Publicación de edictos. (Art. 497.3 LAU).

No será necesaria la publicación de edictos en Boletines Oficiales en los procesos de desahucio en los que se acumule la acción de reclamación de las rentas y cantidades debidas. En estos casos bastará la publicidad del edicto en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.

Ejecución de la demanda de desahucio. (Art. 549.3. LAU).

En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados. Ahora se equiparan a las sentencias, para estos efectos, los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento.

Agilización del lanzamiento²¹. (Art. 703.1 LAU).

En los casos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, para evitar demoras en la práctica del lanzamiento, previa autorización del secretario judicial, bastará con la presencia de un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio, en su caso, de la fuerza pública.

5.4. Creación del Registro de Sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

En este apartado volvemos a citar este registro de impagos con mayor detenimiento, ya que, es uno de los tres puntos más relevantes de esta reforma.

Esta Ley crea el Registro, aunque remite a un Real Decreto la regulación de su funcionamiento y organización. De hecho, ni siquiera se indica qué organismo será el responsable ni su ubicación.

Su finalidad es la de ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio.

²¹ El desalojo, desalojamiento o lanzamiento es una acción jurisdiccional autorizada legalmente, realizada por medio de la fuerza pública del país (habitualmente la policía), que permite obligar a abandonar los inmuebles, como edificios, fábricas u otros recintos ocupados ilegalmente, básicamente sin la existencia de contrato o autorización de sus dueños, a las personas que la están habitando.

El Registro se nutrirá:

- De las sentencias firmes remitidas por el secretario judicial correspondiente.
- De los laudos comunicados por los órganos de arbitraje competentes, respecto de aquellas personas que hayan sido declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos.

Podrán informarse en él, sobre una persona en concreto, los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos. Deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario. Se aplicará la Ley de Protección de Datos.

Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas.

La constancia en el Registro se cancelará automáticamente a los seis años. No se dice desde cuándo, si desde la sentencia o laudo o si es desde la inscripción.

5.5 Ventajas de la escritura e inscripción en los contratos de arrendamiento:

A) Para el arrendador:

- La principal es la posibilidad de resolver rápidamente el contrato acudiendo al requerimiento notarial o judicial.
- Otra, muy importante, es la de que, si se pacta la renuncia a los derechos de tanteo y retracto, inscrito el contrato, el registrador no exigirá notificación al arrendatario en caso de enajenación.

B) Para el arrendatario.

- Al exigirse escritura pública, puede disfrutar de los beneficios del documento público en cuanto a asesoramiento, calidad en la redacción, prueba y

conservación por un precio muy módico pues se va a aprobar un arancel especial para estas operaciones.

- Al acceder el registro, se beneficiara de la aplicación de los principios hipotecarios, debiendo cualquier adquirente respetar su mantenimiento, incluso en caso de ejecución judicial o extrajudicial, lo cual cobra especial importancia en los contratos de larga duración.

6. Reforma Fiscal.

Con la decisión de suprimir la desgravación por comprar una vivienda y subir el IVA del 4% al 10% a partir del 1 de enero de 2013, el Gobierno dejaba muy claro que, tras los excesos inmobiliarios y tras el estallido de la burbuja, la prioridad había dejado de ser tener una vivienda en propiedad.

Sin embargo, la reforma fiscal supone un importante revés para el mercado del alquiler y golpeará los bolsillos tanto de arrendadores como de arrendatarios.

El Gobierno pretende equiparar la compra de una vivienda con el alquiler y para ello ha eliminado o empeorado los incentivos fiscales de los que goza a día de hoy el alquiler en España.

Un punto muy importante, las medidas solamente afectarán a aquellos contratos que se firmen a partir del 1 de enero de 2015. Es decir, no se aplicará con efectos retroactivos. Por lo que en diciembre de 2014, por decir una fecha anterior, todos aquellos que firmaran su contrato de alquiler gozan aún de los beneficios fiscales.

Hoy en día hemos de tener en cuenta que este aspecto, se puede ver como una desventaja a la hora de alquilar.

6.1 Afectación al Arrendatario.

El Ejecutivo elimina la deducción por alquiler de vivienda de la que se benefician en el IRPF los arrendatarios.

"Se suprime la deducción por alquiler, homogenizando el tratamiento fiscal de la vivienda habitual entre alquiler y propiedad".

"Al igual que cuando se suprimió la deducción por inversión en vivienda, se articula un régimen transitorio para los alquileres de vivienda efectuados con anterioridad a 2015, de manera que la supresión sólo afectará a nuevos alquileres".

Desde el 1 de enero de 2008, los contribuyentes se pueden deducir el 10,05% de las cantidades satisfechas en el período impositivo, siempre que su base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales y hasta un máximo de 9.040 euros anuales. Dichas deducciones no tienen límite de edad. Se trata de una deducción exclusivamente estatal, que afecta sólo a la cuota íntegra estatal y no a la autonómica. Es decir, es compatible con la deducción que ofrecen casi todas las Comunidades Autónomas.

6.2 Afectación al propietario.

Al igual que en el caso de los arrendatarios, los cambios fiscales no afectan a contratos de alquiler vigentes hoy en día sino a los que se firmen a partir del 1 de enero de 2015.

Si su arrendatario tiene más de 30 años, verá reducidos los ingresos que obtiene a la hora de arrendar su vivienda ya que la cantidad exenta de este rendimiento en el IRPF se reduce el 60% al 50% actual.

Igualmente si el arrendatario tuviera menos de 30 años, los ingresos dejarán de estar exentos de tributar, ya que la reducción pasará del 100% a la mitad, eliminando, por tanto, la diferenciación por edad.

Son medidas, todas ellas, que chocan con la política de impulso al alquiler de la que el Ejecutivo, a través del Ministerio de Fomento, ha hecho gala desde que ganó las elecciones. De hecho, el alquiler, junto con la rehabilitación, es uno de los pilares claves dentro de la política de vivienda de la cartera que dirige Ana Pastor.

El ex secretario de Estado de Hacienda, Miguel Ferre Navarrete, justificó esta medida apuntando que "la situación ha cambiado" en el mercado de alquiler, donde "se

ha producido una mejora", por lo que es conveniente limitar ese "tratamiento no neutral" que recibía este régimen.

Sin embargo, los expertos inmobiliarios consideran que estas medidas suponen una zancadilla al mercado del alquiler en España, que comenzaba a despegar, ya que hoy en día el algo más del 20% de los españoles viven en este régimen frente a la propiedad, frente al 11% de hace una década.

"Ahora que el alquiler empieza a cobrar sentido en España, el Gobierno desincentiva un mercado que podría ayudar a miles de españoles a encontrar una vivienda digna", ha señalado Fernando Encinar, jefe de estudios de idealista.com. Por su parte, Antonio Carroza, consejero delegado de Alquiler Seguro, destaca que "la puesta en marcha de estas medidas significan un claro retroceso en el impulso al mercado del alquiler en España".

7.El Desahucio.

El dueño de una vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos podrá interponer una demanda de desahucio para rescindir el contrato y exigir el desalojo de la vivienda en alquiler.

Estos son los motivos por los que se puede interponer una demanda de desahucio:

- Falta de pago de la rentas u otras cantidades de cargo del arrendatario.
- Falta de pago o actualización de la fianza.
- Subarriendo no autorizado de la vivienda alquilada
- Causar daños dolosamente en la vivienda u obras no autorizadas cuando es requisito necesario el consentimiento del arrendador.
- Realización en la vivienda de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- La vivienda ha dejado de estar destinada de forma primordial a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda del arrendatario.
- Expiración del plazo contractual.
- Incumplimiento de las obligaciones resultantes del contrato.

Antes de presentar una demanda de desahucio se ha de haber requerido al ocupante o inquilino para que desaloje la vivienda.

7.1 Requisitos de la demanda de desahucio y auto judicial (Art. 440.3 LEC).

Se hará constar en la demanda:

1. La posibilidad de enervación²².
2. En su caso, el compromiso de condonación que equivaldrá a un allanamiento a los efectos del Art.21, otorgando cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento.

En la resolución o decreto judicial de admisión y citación para la vista:

1. Se advertirá al demandado que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites, quedando citado al sexto día para recibir la sentencia.
2. Igualmente en la citada resolución se fijará día y hora para el lanzamiento, antes de un mes desde la vista, advirtiendo al demandado que se producirá sin notificación posterior.

7.2 Tipos de Desahucios

-El coloquialmente llamado “Desahucio Express”.

La Ley 19/2009, de 23 de noviembre que, introduce un procedimiento rápido para llevar a cabo los desalojos de viviendas judicialmente, son los denominados “Desahucios Express” en relación con los procesos arrendaticios aquí comentados. Dicha reforma tiene como objetivo principal tratar de agilizar los procesos sobre arrendamientos y, especialmente, los relacionados con solicitud de desahucio.

²² La enervación del desahucio es el derecho que tiene el inquilino de rehabilitar el contrato de arrendamiento mediante el pago de las cantidades debidas.

Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda. Igualmente, podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el Juzgado a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549.

Enervación del desahucio por el arrendatario:

Si el arrendatario paga las cantidades reclamadas y las que adeude en ese momento, el secretario judicial dictará auto terminando el proceso, siempre que no hubiera sido requerido con un mes de antelación por el arrendador.

Si el arrendador no está conforme, por no darse los requisitos para la enervación, el Juez citará a las partes para la vista del art.443 LEC.

No procede la enervación si ha existido otra anterior, salvo que hubiese sido por culpa del arrendador.

La enervación llevará consigo la condena en costas al arrendatario.

Notificación del desahucio:

Una de las novedades de la reforma, que afecta tanto a la interposición de una demanda por los cauces del juicio ordinario, como a las interpuestas por los cauces del juicio verbal para el desahucio es la relativa al domicilio.

Permite que se designe como domicilio del demandado el de la vivienda o local arrendado, lo que facilitará enormemente las obligaciones de notificación, así, en la reforma de la Ley 19/2009 se señala: A efectos de actos de comunicación, podrá designarse como domicilio el que aparezca en el padrón municipal o el que conste oficialmente a otros efectos, así como el que aparezca en Registro oficial o en publicaciones de Colegios profesionales, cuando se tratare, respectivamente, de

empresas y otras entidades o de personas que ejerzan profesión para la que deban colegiarse obligatoriamente. También podrá designarse como domicilio, a los referidos efectos, el lugar en que se desarrolle actividad profesional o laboral no ocasional.

Cuando en la demanda se ejercite una acción de aquellas a las que se refiere el número 1.º del apartado 1 del artículo 250 LEC, se entenderá que si las partes no han acordado señalar en el contrato de arrendamiento un domicilio en el que se llevarán a cabo los actos de comunicación, éste será, a todos los efectos, el de la vivienda o local arrendado.

Si la demanda se dirigiese a una persona jurídica, podrá igualmente señalarse el domicilio de cualquiera que aparezca como administrador, gerente o apoderado de la empresa mercantil, o presidente, miembro o gestor de la Junta de cualquier asociación que apareciese en un Registro oficial.

En los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de rentas o cantidades debidas o por expiración legal o contractual del plazo y en los procesos de reclamación de estas rentas o cantidades debidas, cuando no pudiese hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el segundo párrafo del número 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.

Reclamación de rentas y cantidades debidas:

El juicio verbal es el proceso fijado para reclamar las rentas o cantidades debidas sea cual fuere la cantidad, siempre que se trate de un desahucio.

El desahucio por necesidad de la vivienda:

El propietario de una vivienda, tienen derecho a la rescisión del contrato de arrendamiento de la misma, cuando por estado de necesidad propio, necesite la vivienda para sí, no obstante este derecho, debe prevenirse en el contrato de arrendamiento, después de la LAU, debiendo para llevar a cabo la resolución del contrato, comunicar al

arrendatario de forma fehaciente la necesidad de la ocupación, y dándole un plazo suficiente para el desalojo de la misma.

Determinación de la cuantía en la demanda de desahucio:

Si las acciones acumuladas provienen del mismo título o con la acción principal se piden accesoriamente intereses, frutos, rentas o daños y perjuicios, la cuantía vendrá determinada por la suma del valor de todas las acciones acumuladas. Pero si el importe de cualquiera de las acciones no fuera cierto y líquido, sólo se tomará en cuenta el valor de las acciones cuyo importe sí lo fuera.

Para la fijación del valor no se tomarán en cuenta los frutos, intereses o rentas por correr, sino sólo los vencidos. Tampoco se tomará en cuenta la petición de condena en costas.

Sin perjuicio de lo anterior, si las acciones acumuladas fueran la de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y la de reclamación de rentas o cantidades debidas, la cuantía de la demanda vendrá determinada por la acción de mayor valor.

7.3 Tasa judicial en los desahucios.

Desde el 28 de febrero de 2015, las personas físicas quedan **excluidas de su pago**.²³

8. Retrato sociológico del moroso profesional.

8.1 Definición de Moroso.

Se llamará moroso al individuo o empresa que ha incurrido en un impago. Es importante que la figura del moroso no podemos equipararla a la figura del deudor.

La figura de moroso, o moroso profesional no es delito, no viene recogido en el código penal.

²³ Real Decreto-Ley 1/2015, con efectos a partir del 28 de febrero de 2015.
<http://www.mundojuridico.info/tasas-en-el-juicio-de-desahucio/>

En el ámbito bancario español, este término, se suele aplicar a partir del tercer recibo impagado. La ley española es muy clara: la morosidad comienza el día posterior al vencimiento de la factura. Y, actualmente, el retraso medio a la hora de pagar está en 21 días.

8.2 Tipos de morosos.

Los morosos o deudores, pueden dividirse en cinco clases diferentes.

1. Morosos intencionales que están en condiciones de pagar, pero no quieren cumplir su responsabilidad de hacerlo.

Son los impagados más difíciles de tratar. Tienen la capacidad y la liquidez para cancelar sus deudas, pero no quieren hacerlo y buscan todas las excusas posibles para evadir su responsabilidad. Su único objetivo es complicar al propietario y a su vez ganar tiempo y no gastar dinero. Pueden subdividirse en dos grupos.

- Los deudores que terminan pagando sus deudas, más allá de no cumplir con las fechas de vencimiento establecidas. Se los considera en la categoría de intencionales porque solo quieren retener el pago un tiempo más para intentar obtener tiempo y no perder dinero.
- Los deudores que no pagan nunca, obligando al propietario a llevar la situación a extremos no deseados como la coerción para que cumpla sus pagos.

2. Morosos fortuitos que tienen intenciones de pagar, pero no pueden hacerlo.

En esta categoría entran todos los impagados que tienen la intención de saldar sus deudas, pero no tienen liquidez para llevarlo adelante. Si tuvieran los medios para cancelar sus pagos, lo harían sin dudar. Estos deudores terminan cumpliendo con sus deudas si el propietario le brinda facilidades para reintegrar los pagos contemplando nuevas fechas de vencimiento.

3. Morosos que pueden cumplir con sus pagos, pero no pagan en tiempo o las cantidades demandadas.

Estos deudores están en condiciones de cancelar sus pagos y no tienen la mala voluntad para no hacerlo, pero disponen de una mala administración.

4. Morosos negligentes

En esta categoría aparecen los que no muestran intenciones ni siquiera de saber lo que adeudan con el propietario. No se preocupan en disponer de una buena gestión, a pesar de ser conscientes de ello. Optan por hacer cualquier otra cosa en lugar de cancelar sus deudas.

5. Morosos circunstanciales que pueden cancelar sus deudas, pero no lo hacen porque hay un litigio.

Son los deudores que pausaron el pago desde su voluntad porque afirman que el producto o servicio brindado, tiene unas características no esperadas. Este tipo de morosos son de buena fe y cancelarán la deuda cuando el propietario subsane o solucione el inconveniente.

8.3 Retrato sociológico.

Entre los morosos, hay verdaderos especialistas que usan una serie de estrategias para no pagar. Estudiando varios casos de morosidad, se puede llegar a la conclusión de que suelen utilizar una estrategia muy similar. La estrategia evasiva del moroso profesional que implementa ante su acreedor está basada en la estrategia de las 7 “D”; esto es así puesto que el moroso profesional tiene una metodología para eludir a sus acreedores que sigue 7 fases y curiosamente cada una de las fases empieza con la letra “D”.

1. Demora: el moroso sabe que hay que demorar el pago todo lo que pueda ya que el tiempo siempre corre a su favor. Como mínimo se está beneficiando de una financiación gratuita a costa del acreedor, cuantos más días pasen, mayor será dicha financiación.

2. Dilación: El moroso va a dilatar cualquier acuerdo con el acreedor lo máximo posible, prologar innecesariamente las negociaciones utilizando artimañas de toda clase, sacar objeciones que retrasen el proceso negociador y dar largas al interlocutor.

3. Desorientación: El moroso utiliza “cortinas de humo” para desorientar al gestor de cobros, sacando varias cuestiones irrelevantes y que por lo general no tienen nada que ver con el tema central de la negociación.

4. Desviación: El moroso pretende reconducir la situación a su favor, y cambiar el tema central de la negociación, llevando al acreedor a su terreno. El argumento utilizado es el reclamar al acreedor un litigio que le sirva como pretexto para desviar la cuestión principal que era la reclamación legítima de un impagado por parte del acreedor.

5. Desánimo: El deudor intenta desanimar al interlocutor poniéndole múltiples obstáculos siendo difícil de localizar, duro y correoso en las negociaciones, toreando al gestor de cobros, no cediendo jamás, siendo desagradable y debilitando la moral del negociador.

6. Disuasión: hay que disuadir al acreedor de que siga reclamando el pago, hacerle ver que no vale la pena continuar en los intentos de recobro y que le resulta más rentable dedicar su tiempo a otros menesteres.

7. Desistimiento: hay que conseguir al final del proceso el desistimiento definitivo del acreedor; que éste renuncie definitivamente al cobro de la deuda y le condone de hecho la suma adeudada.

El auténtico moroso profesional intentará siempre llegar hasta la última fase; su objetivo final es conseguir el desistimiento del acreedor y de este modo librarse de tener que pagar la deuda.

8.4 Declaración de Insolvencia.

Por lo que como vemos, otro inconveniente es, que aunque el juez falle a tu favor, el inquilino ha podido arreglárselas para que sea declarado insolvente judicialmente. (Anteriormente pudo poner propiedades suyas a nombre de familiares por ejemplo para evitar embargos).

El hecho de que sea insolvente no dificulta ni impide el procedimiento de desahucio, pero sí el cobro de las cantidades adeudadas. Si nos paramos a pensar, la situación del sistema judicial actual, el colapso de los juzgados y la legislación vigente no hacen sino consentir y, en cierta forma, "ayudar" a estos individuos a permanecer

meses y meses viviendo a costa de su casero, sin que después tengan que asumir ninguna consecuencia por ello.

La deuda prescribe a los 5 años, ²⁴podremos activar el proceso con nuestro abogado cada “x” tiempo en busca de nóminas, cuentas bancarias, coches a su nombre, etc. Con el fin de embargarlo e ir cobrándote la deuda poco a poco.

9. Novedades contra la posible mora en el mercado del alquiler.

9.1 Seguro de Impago del alquiler.²⁵

Como ya he citado anteriormente, una de las soluciones que cada vez va teniendo más éxito entre los propietarios con viviendas en alquiler en España, es el “Seguro de impago de Alquiler” a veces simplemente consiste en una cobertura más del seguro de la vivienda, otras es completamente independiente.

Por poner un ejemplo de cómo funciona este tipo de seguro, pondré el ejemplo de la compañía aseguradora MAPFRE;

En primer lugar es usado como filtro para elegir al inquilino. Antes de formalizar el contrato la compañía aseguradora o la inmobiliaria que intermedia en la póliza hacen **un estudio de viabilidad al candidato** para comprobar que es solvente, en el caso de MAPFRE, el posible inquilino ha de ganar 3 veces lo que paga de renta y tener contrato fijo, en el caso de que no se cumplan alguno de estos requisitos ha de figurar en póliza un avalista solvente. Esta póliza, **garantizará las rentas de alquiler durante 12 meses** desde la comunicación del primer impago. Tiempo más que suficiente para la tramitación del desahucio por falta de pago del inquilino. Este seguro además, **te protege frente a los deterioros inmobiliarios y el robo** del continente del inmueble que puedan ser causados por el arrendatario:

- Daños materiales desperfectos que el inquilino pueda causar por actos vandálicos, para que mantenga su vivienda en las mejores condiciones, además de robo de continente.

²⁴ Artículo 1966 C.C. www.noticiasjuridicas.com “Por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones de satisfacer el precio de los arriendos, sean éstos de fincas rústicas o de fincas urbanas.

²⁵ http://www.mapfre.es/seguros/es/particulares/masinfo/seguro-proteccion-alquileres-caso.shtml?idPestanya=_0900ab3e802a96a7&padre=0900ab3e802a952f

-Defensa Jurídica Ponen a tu disposición un equipo de abogados para su defensa jurídica, incluido desahucio. Serán ellos los que se preocupen de resolver los conflictos con el inquilino.

-Asistencia en el hogar: Gestión de las reparaciones y asistencias de urgencia.

La póliza de impago es la más demandada y la que más ha crecido en el último año, según los datos del el observatorio español del seguro del alquiler (OESA)

Cerca del 70% de los propietarios que ha suscrito un seguro de alquiler lo renueva. **Lo que más valoran son las coberturas que ofrecen (27%)**, el coste (22%), la rapidez de respuesta (18%) y el informe de solvencia del inquilino (12%)

9.2 Alquiler Seguro.

“Alquiler seguro” es la primera empresa privada especializada en la protección a propietarios, pionera en la implantación de medidas preventivas para evitar la morosidad.

Ofrecen todos los servicios necesarios para garantizar la tranquilidad del arrendador, desde un exhaustivo análisis de solvencia y viabilidad de los candidatos, hasta la garantía de puntualidad en el cobro de las rentas cada mes.

9.3 Subvenciones para el pago del alquiler.²⁶

Esta medida o solución va dirigida a aquellas personas que, por determinadas circunstancias ven que no van a poder hacer frente al pago del alquiler, antes de acabar

²⁶http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM_Agrupador_FP&cid=1142359964759&idConsejeria=1109266187248&idListConsj=1109265444710&idOrganismo=1142359964759&language=es&pagename=ComunidadMadrid%2FEstructura&pid=1273078188154

<http://www.elmundo.es/economia/2015/03/06/54f8968c22601dea548b456e.html>

incumpliendo sus obligaciones, pueden tener la oportunidad si cumplen una serie de requisitos de ser los beneficiarios de una subvención para el pago del alquiler.

Este es el caso de la subvención impulsada por el Gobierno de la Comunidad de Madrid. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta 200 euros mensuales. Si el importe de la renta mensual que satisface el arrendatario es inferior a 200 euros, la ayuda se abonará por el importe al que ascienda dicha renta mensual.

Esta ayuda se abonará con carácter general mes a mes y se concederá por un plazo máximo de doce meses. El período subvencionable comenzará con aquella mensualidad en la que finalice el plazo de presentación de las solicitudes de ayuda correspondientes a la convocatoria anual de que se trate. El importe del presupuesto destinado a financiar esta convocatoria asciende a 10.000.000 de euros.

Para disfrutar de la subvención no se requieren ingresos mínimos, por lo que puede llegar a inquilinos en pisos compartidos, como los estudiantes. No obstante, desde el Gobierno madrileño se remarca que la iniciativa va dirigida a los más necesitados. Desde la consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda ponderan este carácter social aludiendo a que serán familias con rentas bajas y medias las principales beneficiarias, aunque pueda pedirse por cualquiera.

10. Jurisprudencia.

1. Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 2008 y 19 de diciembre de 2008:

El pago de las rentas de Arrendamientos Urbanos no pueden retrasarse: “... *Sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de rentas periódicas*”. Lo que ha sido reiterado en innumerables sentencias posteriores: 26 marzo 2009, 9 septiembre 2011, 18 marzo 2014, 27 marzo 2014, etc.

2. El Arrendatario queda obligado al pago de la renta y de las cantidades complementarias a la misma:

No solo el impago de la renta propiamente dicha, puede repercutir en la resolución del contrato de arrendamiento, como detallo a continuación:

– En los **contratos posteriores al 1 de enero de 1995**, porque las partes lo habrán pactado tal como establece el artículo 20 LAU 29/1994, relativo a los gastos de comunidad y tributos.

– En los **anteriores al 1 de enero de 1995**, habría que distinguir si estamos ante contratos realizados con posterioridad o no al 9 de mayo de 1985. En los primeros, a los que resulta aplicable la Disposición Transitoria Primera de la LAU, tan solo cabría exigir los importes de estas partidas si así se hubiese pactado expresamente en el mismo. Por el contrario, en los segundos, anteriores al 9 de mayo de 1985, ya no es necesario que tal pago se hubiese establecido en el contrato, sino que estos preceptos permiten la repercusión del arrendador al arrendatario tanto del Impuesto de Bienes Inmuebles, obras y servicios y suministros.

La cuestión de si el impago de cualquiera de estas cantidades complementarias a la renta, dará lugar a juicio de desahucio por falta de pago, y, en consecuencia, a la resolución del contrato, y poder acudir al desahucio por cualquier tipo de deuda pues el artículo 250.1.1.º de la LEC vigente nos indica claramente que procede el desahucio por impago de la renta “o cantidades debidas por el arrendatario”. En consecuencia, este podría ser desahuciado por cualquiera de las cantidades complementarias dejadas de pagar.

Desde el Año 2008, El **Tribunal Supremo, en sus resoluciones, fue fijando una doctrina jurisprudencial**, diciendo que en todos los contratos de arrendamiento, ya sean anteriores o posteriores a la LAU 29/1994, se puede desahuciar cuando exista

impago de cualquier cantidad que conste contractualmente o que se pueda repercutir por imperativo legal, con independencia de que esté al corriente en el pago de la propia renta.

Así la **sentencia de 7 de noviembre de 2008 (SP/SENT/425839)**, establece que la falta de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles faculta al arrendador para resolver el contrato. Posteriormente se fueron dictando otras, de **15 de junio de 2009 (SP/SENT/465372)**, donde consideran cantidades asimiladas el IBI y los servicios y suministros a los efectos de resolución del contrato. Y en el mismo sentido fijan doctrina las sentencias de 18 de marzo de 2010 (SP/SENT/499754), de 30 de abril de 2010 (SP/SENT/506885), de 20 de julio de 2011 (SP/SENT/639158) **Sentencia T.S. 731/2011, (Sala 1) del 10 de octubre de 2011** por el impago de servicios y suministros, hasta que llegar a la sentencia en la que se contempla la falta de pago de la tasa de basura como causa de resolución al considerarse dicho importe como cantidad asimilada, procediendo el juicio de desahucio por falta de pago, sentencia de 30 de diciembre de 2015 (SP/SENT/837189).

En definitiva, este juicio puede interponerse por cualquier concepto complementario a la renta, ya sea por impuestos, tasas, o bien servicios y suministros como agua, luz, gas etc. Al mismo tiempo, podrá hacerse por cualquiera que sea la cuantía debida, ni la LAU ni la LEC señala un límite, en todo caso serán los Tribunales los encargados de valorar si se produce abuso de derecho, o se atenta contra la moral por parte del arrendador en caso de reclamar una ínfima cantidad, pero desde luego el mismo legalmente estará en su derecho de ejercitar la acción de desahucio y el consiguiente lanzamiento del inmueble por muy bajo que nos parezca el importe.

Tampoco el propietario o arrendador deberá esperar a que transcurra un determinado periodo de tiempo, no consta en ningún precepto legal, de ahí que el retraso en el pago de un mes de renta ya es suficiente para la resolución del contrato.

Esta cuestión fue resuelta por el **Tribunal Supremo, en resolución del 24 de julio de 2008 (SP/SENT/172363)**, que declara como **doctrina jurisprudencial** la de que el pago de la renta del arrendamiento de un local de negocio, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la aplicabilidad de la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas. A continuación le siguieron, en este mismo sentido, las sentencias de 30 de octubre de 2009 (SP/SENT/488230), de 9 de septiembre de 2011 (SP/SENT/644562) y la más reciente de 15 de octubre de 2015 (SP/SENT/828670).

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, Sentencia, de fecha 27 de marzo de 2014 (recurso número 141/2011):

Por la que se establece como doctrina jurisprudencial que el pago total de la renta del arrendamiento de una vivienda, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la posibilidad de la resolución arrendaticia, o en su caso de declarar enervada la acción de desahucio, aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, pues el arrendador no está obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas.

Por tanto, el impago de la renta del alquiler por retraso, aunque sea de una mensualidad, puede ser causa de resolución del contrato de arrendamiento.

11. Conclusión.

El por qué, del estudio de la mora en este mercado y los problemas que hoy en día nos encontramos en el mismo, es debido a que ha sido un mercado que se ha visto muy afectado en la crisis sufrida a partir de 2007 con la burbuja inmobiliaria y de la que aún intentamos salir poco a poco, la afectación fue por partida doble, muchas personas debido a su situación económica sobrevenida, no pudieron seguir pagando sus viviendas y los desahucios pasaron a ser un tema muy sonado y por tanto muy analizado y cuestionado. Por otro lado, el mercado del alquiler se vió en auge, ya que la gente no

podía permitirse comprar una vivienda y sin embargo, si alquilar. Se llevaron a cabo numerosas reformas en 2013, debido a una “petición social” de “Flexibilización de leyes y normas relativas al contrato de arrendamiento” de interesante análisis a mi parecer así como las novedades que van surgiendo en los últimos años para conseguir “batir” en mayor medida, los incumplimientos de contrato.

12. Bibliografía.

1. Tesis Doctoral sobre la Mora de Gema Díez Picazo.
2. Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.(LAU)
3. Código Civil Español.
4. Ley de Enjuiciamiento Civil.
5. Ley Hipotecaria.
6. Jurisprudencia.
7. Páginas Webs:
 - <http://noticias.juridicas.com>
 - <http://www.encyclopedia-juridica>
 - <http://www.mundojuridico.info>
 - <http://www.elmundo.es>
 - <http://www.enalquiler.com>
 - <http://www.fimiberica.com/>
 - <http://www.expansion.com>
 - <http://www.mapfre.es>
 - <http://economia.elpais.com>
 - <http://www.idealista.com>
 - <http://www.fotocasa.es>
 - <http://cincodias.com>
 - <http://www.europapress.es>
 - <http://es.wikipedia.org>
 - <http://www.poderjudicial.es/>
 - <http://blog.sepin.es/>
 - <http://observatorioseguroalquiler.es/>
 - www.madrid.org

